

1 足元のアジアREIT市場 金融政策動向や地政学リスクなど外部要因の変化に注目

アジアREITは外部要因に振られる展開

当期間のアジアREIT市場は、世界の金融政策や新型コロナウイルスの感染動向に加え、地政学リスクの高まりなど外部要因に左右される展開となりました。

12月は、各中央銀行が相次いで金融政策の正常化を進めたことが嫌気され、香港・シンガポール両REIT市場とも上値の重い展開となりました。下旬にかけては、オミクロン株に対する過度な懸念が後退したことを背景に、上昇に転じました。

1月、香港は長期金利が上昇する中、中国本土の景気刺激策期待から底堅く推移したものの下落しました。シンガポールも、新型コロナウイルス感染者数の増加や長期金利の上昇から投資家心理が悪化し、下落しました。

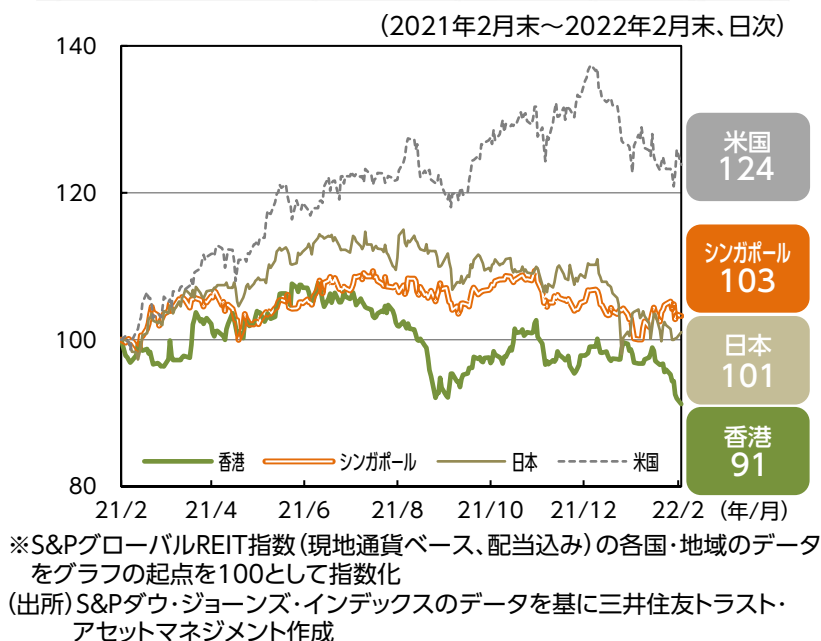
2月は、新型コロナウイルス感染者数の増加に伴う行動制限強化や地政学リスクの高まりが嫌気され、香港は下落しました。一方シンガポールでは、堅調な決算内容や新たな入国規制緩和の発表を受け、月を通じて堅調に推移しました。

経済回復に伴い予想配当金は増加傾向

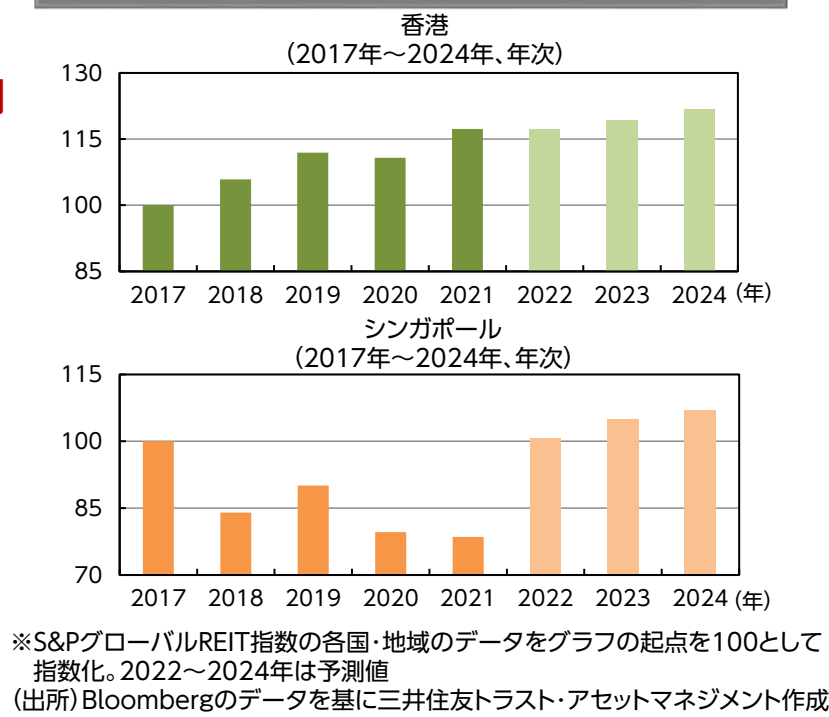
香港REITの1口当たり配当金は、安定した推移が続くと予想されます。短期的には、新型コロナウイルス感染拡大に伴う行動制限強化により、景気下振れリスクに注意が必要であるものの、中長期的には、ワクチン普及に伴う海外との往来再開や中国本土の景気刺激策による不動産需要の喚起を通じて、同市場で大きな割合を占める商業施設REITやオフィスREITの業績改善が期待されます。

シンガポールREITの1口当たり配当金についても増加が予想されます。eコマース(電子商取引)市場の拡大により引き続き底堅い需要が見込まれる物流・産業用施設REITに加え、ワクチン普及に伴う行動制限緩和や入国受け入れ拡大を通じて、商業施設・ホテルREITのさらなる業績改善やオフィスREITの堅調な業績が期待されます。

(図1) 各国・地域のREIT指数の推移



(図2) 1口当たり配当金の推移



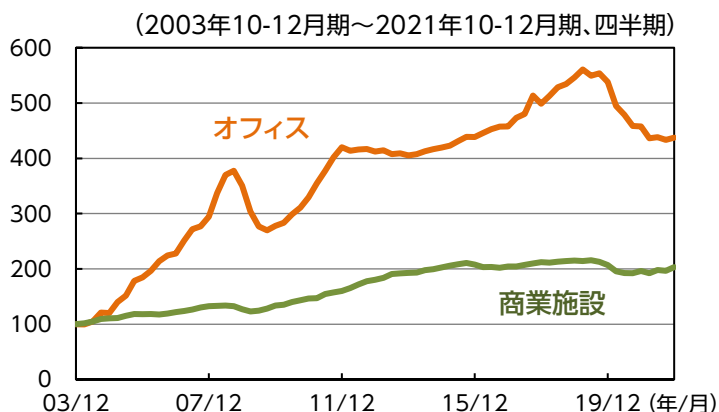
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



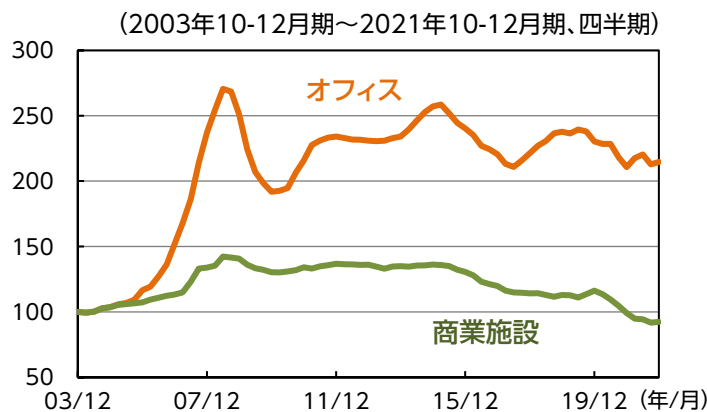
2 不動産ファンダメンタルズ 香港は短期的に軟調、シンガポールは改善見通し

香港では、新型コロナウイルス拡大による行動制限強化により、オフィスや商業施設に対するテナントの新規需要は様子見姿勢が続き、いずれも短期的には空室率の高止まりや軟調な賃料改定が予想されます。一方シンガポールでは、良好な需給環境などを背景にオフィス賃料の改善が見込まれます。商業施設も、供給が限定的であることやさらなる経済正常化によるテナント需要を背景に、長期的には改善が期待されます。

(図3) 香港賃料の推移



(図4) シンガポール賃料の推移



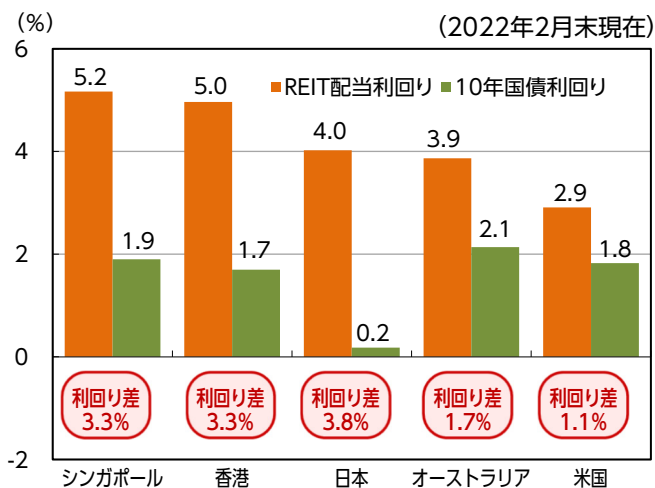
※【香港】オフィスは上環地区～中環地区、商業施設は公表元の選定基準に基づくエリアを対象、【シンガポール】オフィス・商業施設は中央地区の全エリアを対象、グラフの起点を100として指数化
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

3 魅力的な配当利回りとPBR (株価純資産倍率) 良好なバリュエーション水準

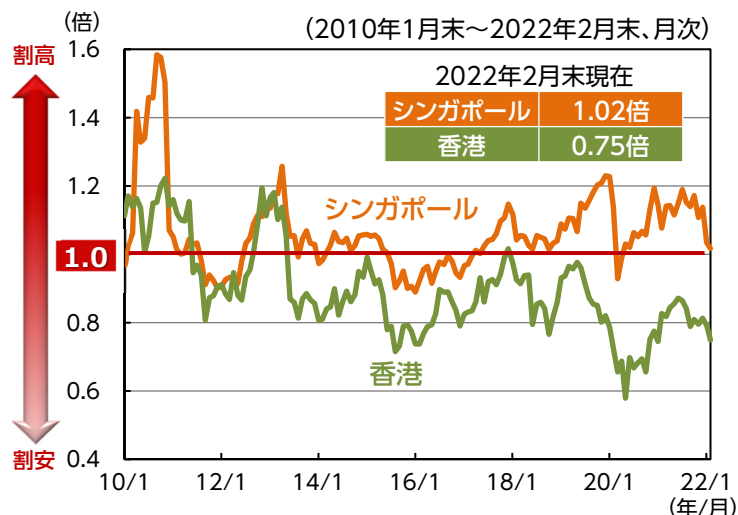
2022年2月末現在のアジアREITの配当利回りは、シンガポールが5.2%、香港が5.0%とグローバルREIT市場において相対的に高い水準を維持しています。

2022年2月末現在のPBRは、シンガポールが1.02倍、香港においては0.75倍と依然として解散価値の目安となる1倍を下回っており、引き続き割安な水準です。

(図5) 各国・地域のREITと10年国債利回り比較



(図6) 香港・シンガポールREITのPBRの推移



※REITの配当利回りおよびPBRはS&PグローバルREIT指数の各国・地域の実績配当利回りおよびPBR
※PBRとは、株価 (REIT価格) が1口当たり純資産の何倍かを示す指標で、相対的に値が低いほど割安と判断される
(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスおよびBloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。